

Begründung zum Bebauungsplan

„Breslauer Straße/Königsberger Straße – Erweiterung um Flst. 2708“

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Stadt Bad Mergentheim
Main-Tauber-Kreis

Stand 17.03.2017 / 22.09.2017 / 22.02.2018

Inhalt

1	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	2
2	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a	2
3	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	3
4	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Regionalplan	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
5	Bebauungsplanchronologie	4
6	Städtebauliche Zahlenwerte	4
7	Städtebaulicher Entwurf	5
8	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
8.1	Erläuterungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung	5
8.2	Überbaubare Grundstücksfläche	5
8.3	Anzahl Wohneinheiten	5
8.4	Stellplätze, Carports und Garagen	5
8.5	Grünfläche / Pflanzgebot	5
9	Örtliche Bauvorschriften - Gestaltung	6
10	Erschließung	6
11	Bodenordnung - Grundstücksaufteilung	6
12	Naturschutz, Artenschutz, Heilquellenschutzgebiet	6
13	Umweltbericht	8
14	Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung	8
15	Abwägung	8

1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes `Breslauer Straße/Königsberger Straße – Erweiterung um Flst. 2708` in Bad Mergentheim ist der Wunsch der Baureifmachung des nördlichen Teilflurstückes 2708 durch den Eigentümer. Hier soll ein weiterer Bauplatz mit Wohngebietscharakter nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in bebauter Umgebung entlang der bestehenden Erschließungsstraße `Königsberger Straße` entstehen. Das Grundstück grenzt nördlich unmittelbar an den bebauten und rechtskräftig überplanten Bereich `Breslauer Straße/Königsberger Straße` an. Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim ist das Grundstück nicht als Baufläche sondern als Grünfläche dargestellt. Baurechtlich ist das Flst. 2708 somit dem Außenbereich i.S. von § 35 BauGB zugeordnet und damit nicht bebaubar. Durch die Erweiterung des Bebauungsplans um den nördlichen Teil des Flst. 2708 mit einer Größe von 1.414 m² kann nach Baureifmachung des Teilgrundstückes eine Baulücke geschlossen werden.

Ziel der Planung ist es, Platz für einen Gebäudekomplex mit bis zu vier Wohneinheiten in Zentrumsnähe zu schaffen. Die Planung regelt durch die Festsetzung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe in m. ü. NN und der maximal zulässigen Firsthöhe und Traufhöhe die höhentekhnische Entwicklung des Straßenzuges. Die verkehrliche Erschließung des neu entstehenden Bauplatzes ist über die bestehende Wendeanlage `Königsberger Straße` gesichert. Bisher ist die bestehende Erschließungsstraße im südlichen Bereich, rund um den Wendehammer, untergenutzt. Die Flächen beinhalten größtenteils Streuobstwiesen und sind im Bereich des Plangebietes entlang des Wendehammers mit Gehölzen überwuchert.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a

Bebauungspläne die der Innenentwicklung dienen, können nach der Änderung des Baugesetzbuches zum 01.01.2007 unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 a BauGB ist dies zulässig, wenn der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Da es sich bei dieser Planung um die Schließung einer Baulücke in bereits bebauter Umgebung handelt und eine Grundfläche von 20.000 Quadratmetern nicht überschritten wird, wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren i.S. § 13 a BauGB aufgestellt. Nördlich, östlich sowie westlich des Geltungsbereichs ist bereits Wohnbebauung vorhanden. Durch die Erweiterung des Bebauungsplans soll auf der nördlichen Grundstücksteilfläche des Flst. 2708 nun ebenfalls Baurecht geschaffen werden. Dies entspricht dem Sinn der Innenentwicklung und verhindert somit eine kurz- bis mittelfristige Neuausweisung von weiteren Bauplätzen im Außenbereich der Stadt.

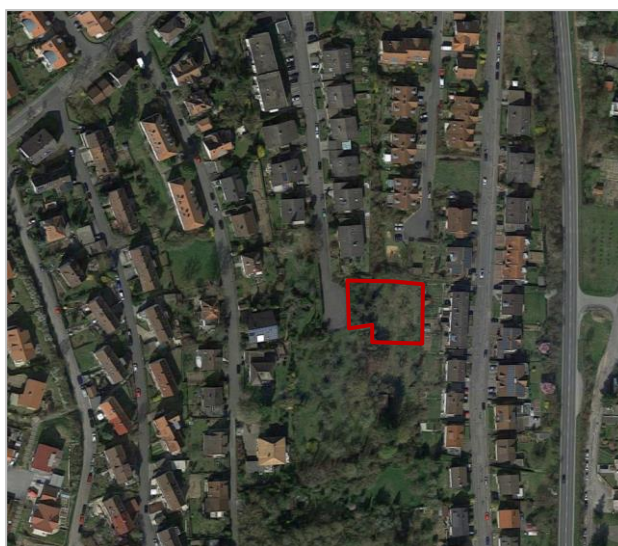
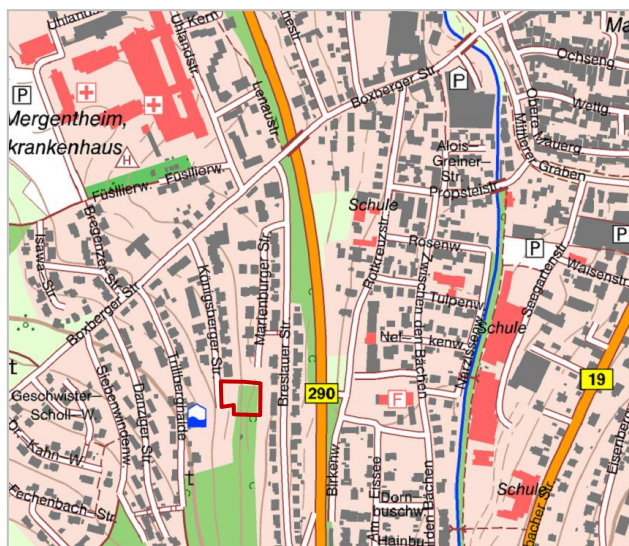
Die Zielstellung einer gesunden baulichen Weiterentwicklung der Stadt Bad Mergentheim erfordert die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum in bebauter Umgebung mit guter Erreichbarkeit der Ortsmitte. Durch den Bebauungsplan nach § 13 a BauGB soll nun zeitnah Wohnraum als Miet- und Eigentumswohnungen geschaffen werden. Der Bebauungsplan soll die notwendigen Rechtsgrundlagen dafür schaffen.

Auf einen Teil der Verfahrensschritte, wie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange kann verzichtet werden. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, Umweltbericht nach § 2 a BauGB und zusammenfassender Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplanes (bisher Grünfläche) kann bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung im Wege der Berichtigung erfolgen. Eine formale Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

3 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Im Westen von Bad Mergentheim liegt das Plangebiet `Breslauer Straße/Königsberger Straße – Erweiterung um Flst. 2708´ in der Nähe des Caritas-Krankenhauses Bad Mergentheim. Am südlichen Ende der Königsberger Straße befindet sich das Flurstück 2708. Der Geltungsbereich umfasst den nördlichen Teilbereich des Flurstückes. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von etwa 0,14 ha. Das Gebiet schließt im Westen direkt an den Wendehammer der Königsberger Straße und im Norden und Osten an die bestehende Wohnbebauung an. Die Plangebietsfläche wurde bisher nicht überplant und gilt als Erweiterung des Bebauungsplans `Breslauer Straße/ Königsberger Straße´. An der nördlichen Grenze schließt ein öffentlicher Spielplatz an das Gebiet an. Das Plangebiet ist derzeit untergenutzt und ist von einer intensiven Gehölzstruktur und einer Streuobstwiese geprägt.



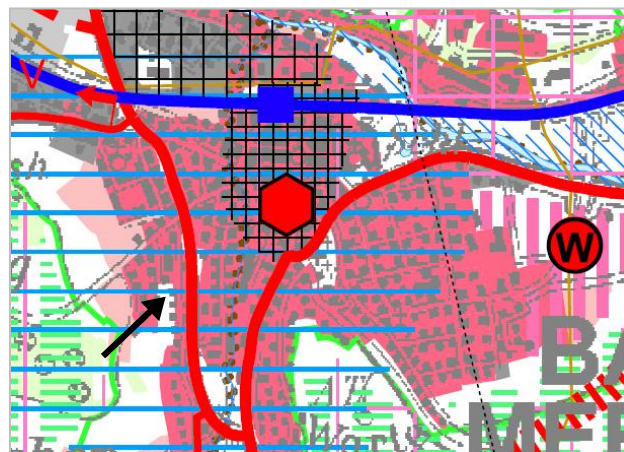
Quelle: Top 10, Landesvermessungsamt Baden-Württemberg; Luftbild, Google Maps 2016

Die Größe des Plangebietes beträgt 1.414 m² und umfasst den nördlichen Teil des Flurstücks 2708 der Gemarkung Bad Mergentheim.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Für das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020 keine Nutzung definiert. Gegen die Überplanung der Streuobstwiese zu einem allgemeinen Wohngebiet sind jedoch durch die bereits bestehende anthropogene Vorprägung im Gebiet keine erheblichen Bedenken zu erkennen. Zudem befindet sich das Plangebiet in bereits bebauter Umgebung und stellt damit keinen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Das Vorranggebiet (VRG) für den regionalen Grünzug und das Landschaftsschutzgebiet, die sich jeweils westlich des Plangebietes befinden, werden durch die Planung nicht berührt. Eine Beeinträchtigung ist deshalb nicht erkennbar. Das Quellschutzgebiet und das Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG), welche beide das Verfahrensgebiet überlagern, werden bei der Planung berücksichtigt.



Um die Ziele der Raumordnung und des Regionalplanes Heilbronn/Franken erreichen zu können, muss auch bei Innenentwicklungsmaßnahmen Baurecht durch die Überplanung mit verbindlichen Bauleitplänen geschaffen werden. Dies ist das Ziel des aktuellen Bebauungsplanverfahrens. Deshalb beinhaltet dieses BP-Verfahren die Umwidmung von innerörtlichen, derzeit gering genutzten Grünflächen zu Wohnbauflächen, um die Brutto-Wohndichte zu erhöhen.

4.2 Flächennutzungsplan

In der rechtskräftigen 7. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Assamstadt, Bad Mergentheim und Igersheim (Rechtskraft vom 07./08.07.2006) ist das Grundstück als Grünfläche dargestellt. Baurechtlich ist das Flst. 2708 somit dem Außenbereich i.S. von § 35 BauGB zugeordnet und damit nicht bebaubar. Durch die Erweiterung des Bebauungsplans um den nördlichen Teil des Flst. 2708 mit einer Größe von 1.414 m² kann nach Baureifmachung des Teilgrundstückes eine Baulücke geschlossen werden.

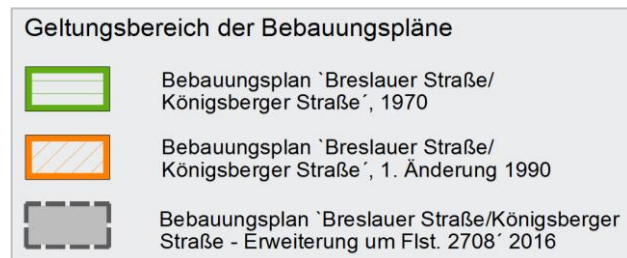
Da nun im Innenbereich neue Ziele verfolgt werden, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans für dieses Gebiet notwendig. Entsprechend §13a (2) Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies kann im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Assamstadt, Bad Mergentheim und Igersheim erfolgen.



5 Bebauungsplanchronologie

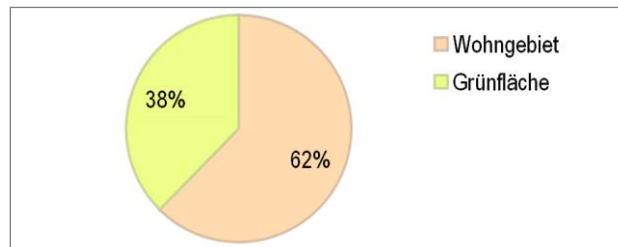
Im Norden grenzt an das Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan und seine 1. Änderung `Breslauer Straße/ Königsberger Straße`. Dieser Bebauungsplan soll nun durch die vorliegende Planung um den nördlichen Teil des Flurstücks 2708 erweitert werden.

Die Abgrenzungen der angrenzenden Bebauungspläne werden auf der nebenstehenden Übersichtskarte deutlich. Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften liegen zu diesen Planungen ebenfalls vor.



6 Städtebauliche Zahlenwerte

Das Plangebiet von 1.414m² Gesamtfläche teilt sich wie folgt in die beiden Nutzungen auf:



7 Städtebaulicher Entwurf

Angedacht ist derzeit ein Wohngebäude mit Platz für maximal vier Wohneinheiten, verteilt auf maximal drei Vollgeschosse. Das überplante Grundstück wird über den bestehenden Wendehammer der Königsberger Straße erschlossen.

Der Bebauungsplan regelt die Höhensituation im Plangebiet durch das Festlegen von zulässigen Firsthöhen, Traufhöhen und der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) über NN. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde an die bestehende Erschließungsstraße und die von der Stadt gewünschten Mindestabständen zu den Nachbarflurstücken angepasst. Um die größtmögliche Flexibilität zu erreichen wurde ein großzügiges Baufenster festgelegt.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Erläuterungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, die in § 4 (3) Nr. 3 - 5 aufgeführten Ausnahmen sind im Plangebiet unzulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt. Die ausgeschlossenen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) passen nicht zum Charakter des Wohngebietes (vgl. § 1 Abs. 6 BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung weicht aufgrund der topografischen Ausprägung von den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne ab. Die höchstzulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO wurde auf 0,4 und die maximale Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO auf 1,2 festgesetzt. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind zur Hälfte mitzurechnen.

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe wurde mit 236,00 m ü. NN festgesetzt. Diese Höhe stellt die Oberkante des Grundstückes dar und liegt rund 1,75 m unterhalb des Straßenniveaus der Königsberger Straße. Bezogen auf diese EGFFH ist eine maximale Traufhöhe von 4,00 m und eine Firsthöhe von maximal 6,00 m zulässig. Die Festsetzung der Firsthöhe, Traufhöhe und der Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens ist für eine harmonische Höhenentwicklung nötig. Zudem wurde die höchst zulässige Anzahl an Vollgeschosse auf maximal drei Geschosse festgesetzt.

8.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Um auf dem Bauplatz im Rahmen der Festsetzungen eine größtmögliche Flexibilität zu erhalten, wird die überbaubare Fläche über ein großzügiges Baufenster definiert. Auf Grund der starken Hanglage wurde mit Hilfe des Baufenssters im Osten eine Bebauung ausgeschlossen. Ausnahmen bilden die untergeordneten Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO.

Die Abstände zu den Nachbargrundstücken definieren sich zusätzlich über die Landesbauordnung (LBO).

8.3 Anzahl Wohneinheiten

Bezugnehmend auf die Ziele des Regionalplans Heilbronn-Franken zur Mindest-Bruttowohndichte, wurde für das Plangebiet eine maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf vier festgesetzt.

8.4 Stellplätze, Carports und Garagen

Um zusätzliches Parken in der Königsberger Straße zu vermeiden, werden in den Festsetzungen zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Die Stellplätze, Carports und Garagen sind entlang der Erschließungsstraße anzuordnen.

8.5 Grünfläche / Pflanzgebot

Entlang des östlichen und südlichen Plangebietsrandes wird ein privates Pflanzgebot festgesetzt. Dieses muss von jeglicher Bebauung und Versiegelung auf Dauer freigehalten werden. Die Fläche ist zudem pro 100 m² angefangene Pflanzfläche mit einem standorttypischen Baum der 3. Ordnung und sechs Sträuchern anzupflanzen und zu erhalten. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Baumaßnahme umgesetzt und dauerhaft fachgerecht gepflegt werden. Der Pflanzstreifen dient der Abschirmung des Plangebietes zur talseitigen Nachbarbebauung sowie nach Süden zur offenen Landschaft hin.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen. Je angefangene 350 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein standorttypischer Laubbaum anzupflanzen und gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.

Das Plangebiet ist derzeit stark durch Gehölze und Obstbäume geprägt, durch die Baumaßnahme entfällt der Großteil dieser Strukturen. Aufgrund des relativ großen Eingriffes, wurde aus artenschutzrechtlichen und umweltschonenden Aspekten die Ersatzpflanzung der entfallenden Obstbäume auf der südlichen, nicht überplanten Flurstücksfläche (Flst. 2708) festgesetzt.

Das Pflanzgebot Richtung Süden darf für eine Zufahrt des südlichen Teilflurstückes 2708 auf eine Breite von max. 3 m unterbrochen werden. Die Zufahrt zum südlichen Teilflurstück kann nur über die Königsberger Straße erfolgen. Die an dieser Stelle entfallende Pflanzfläche mit der vorgesehenen Bepflanzung muss an anderer Stelle im Plangebiet mit gleicher Art und Anzahl der Bepflanzung ausgeglichen werden.

9 Örtliche Bauvorschriften - Gestaltung

Die Einpassung des neuen Gebäudekomplexes in das Ortsbild steht im Vordergrund. Die festgelegten grundsätzlichen Vorgaben zur Gestaltung dienen dem Ziel, das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

Als Dachform sind im Bebauungsplan ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zugelassen. Hierdurch soll sich das Gebäude optimal in die Umgebungsbebauung anpassen. Wegen der Fernwirkung und besonders im Hinblick auf die in unmittelbarer Nähe befindliche Bundesstraße und die Tallage ist die Dacheindeckung ohne reflektierende und spiegelnde Materialien umzusetzen. Solar- und Photovoltaikanlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind als Ausnahme zugelassen. Zulässig sind nur Solarmodule mit einem Reflexionsgrad, der dem jeweils aktuellen Stand der Technik entspricht (möglichst geringer Reflexionsgrad). Die Farbwahl der Module hat sich an die Farbtöne der Dacheindeckung anzupassen. Freistehende Garagen und Carports sind in Dachform, -neigung, -farbe und Material an das Hauptgebäude anzupassen, um eine harmonische Grundstücksgestaltung zu erzielen.

Um die Fernwirkung der Fassadengestaltung zu minimieren, ist ein Remissionswert (Hellbezugswert) von 15 - 80 einzuhalten.

Stützmauern dürfen im Plangebiet eine sichtbare Höhe von maximal 1,50 m besitzen, zur Herstellung der Stellplätze maximal 3,00 m. Die Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. Der Bereich zwischen Gebäude und Königsberger Straße ist von dieser Regelung ausgenommen.

10 Erschließung

Das Baugebiet wird durch die bereits vorhandene Wendeanlage der Königsberger Straße im Westen verkehrstechnisch erschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser sowie mit allen anderen nötigen Hausanschlüssen kann über die Königsberger Straße erfolgen. Die Abwasserbeseitigung kann östlich über das bestehende öffentliche Teilflurstück 2701 – zwischen den Flurstücken 2705 und 2706 – talabwärts in die Breslauer Straße erfolgen. Die tatsächliche Lage der Abwasserentsorgungsleitungen kann im Rahmen der Erschließungsplanung bestimmt werden.

Innerhalb des Plangebiets liegt eine Niederspannungsleitung sowie der Wasserhausanschluss der Breslauer Straße 23/1. Diese sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (Stadtwerk Tauberfranken GmbH) zu belasten. Im Bereich der Leitungsrechte sind Gebäude, Gebäudeteile und Stützmauern sowie die Pflanzung von Bäumen nicht zulässig.

11 Bodenordnung - Grundstücksaufteilung

Das Flurstück 2708 ist in privatem Eigentum.

12 Naturschutz, Artenschutz, Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes für die Fassungen „Traufstein“ (LUBW-NR. 128216) sowie in der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Mergentheim (LUBW-Nr. 300 H). Die Rechtsverordnung Heilquellenschutzgebiet `Bad Mergentheim` vom 10. Oktober 1995 regelt in den §§8- 12 die Quantitativen Schutzbestimmungen. Der Schutz des Fassungsgebietes Zone I ist gewährleistet, da der relevante Bereich vom neuen Bebauungsplan unberührt bleibt. Da keine Eingriffe unterhalb des Grundwasserspiegels zu erwarten sind, wird den quantitativen Schutzbestimmungen Rechnung getragen. Anderweitige Schutzgebiete werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Bei der notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 und 45 BNatSchG für das Plangebiet wurden mögliche Beeinträchtigungen oder Störungen überprüft. Die Artenschutzprüfung mit Stand vom 22.02.2018 wird Bestandteil der Begründung und ergab, dass für die Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht erfüllt werden:

- (1) Die Baufelddräumung, d. h. die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz, Quartier oder Unterschlupf bietenden Strukturen hat zu Beginn der Vegetationsperiode (v.a. Erdbaumaßnahmen) bei Temperaturen über 5 °C zu erfolgen, damit winterstarre Reptilien abwandern können.
- (2) Schutz angrenzender Strukturen und Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Planungsgebietes. Die von der Bebauungsmaßnahme nicht betroffenen Bäume und Gehölze sind unbedingt zu erhalten. Gegebenenfalls müssen diese durch geeignete Absperrungen gesichert werden.

- (3) Zeitliche Beschränkung des Baubeginns und der Fällarbeiten bzw. Gehölzschnitte: der Baubeginn und etwaige Fällarbeiten oder Gehölzschnitte müssen außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.
- (4) Einhaltung des festgesetzten Pflanzgebotes

Zudem sind folgende CEF-Maßnahmen umzusetzen:

- (1) Anbringung von Vogelnistkästen in den Bäumen und Gehölzen der Planungsfläche, die nicht von der Bebauungsmaßnahme betroffen sind. Es sind 2 verschiedene Nisthöhlentypen (z. B. Nisthöhle 1B mit Fluglochweite 32 mm; Zaunkönigkugel 1ZA) auszubringen. Von jedem Typ sind 2 Kästen bis spätestens vier Wochen nach den Fällarbeiten/ Gehölzschnitten aufzuhängen um Brutplatzmangel zu verhindern.
- (2) Anbringen von Fledermausquartieren in den Bäumen und Gehölzen, die nicht durch die Baumaßnahme beeinträchtigt werden. Es sind 2 verschiedene Kastentypen (z. B. Fledermausflachkasten 1FF von Schwegler; Fledermaushöhle 2F von Schwegler) auszubringen. Von jedem Typ sind 2 Kästen bis spätestens vier Wochen nach den Fällarbeiten/ Gehölzschnitten aufzuhängen um Quartiermangel zu verhindern.

Gutachterliches Fazit der saP:

„Im Rahmen der Überprüfung der möglichen Betroffenheit gemeinschaftlich und national streng geschützter Arten wurde das Hauptaugenmerk auf die mögliche Betroffenheit von Säugetieren (Fledermäuse, Haselmaus), Reptilien und Vögeln hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gelegt.

Innerhalb der Planungsfläche wurden keine Vorkommen von streng geschützten Arten während den Begehungen festgestellt. Ein potentiell Vorkommen besteht jedoch für die Zauneidechse und die Haselmaus. Weiterhin ist die Planungsfläche potentiell Jagd- und Quartierhabitat von diversen Fledermaus- und Vogelarten.

Unter Beachtung der konfliktvermeidenden Maßnahmen sowie der CEF-Maßnahmen kann eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Eine Ausnahmegenehmigung ist nicht notwendig.

Anderweitig zumutbare Alternativen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind aus der Sicht des Vorhabenträgers nicht vorhanden.“

→ Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit zugehörigem Anhang ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

13 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, die dann in einem **Umweltbericht** beschrieben und bewertet werden müssen.

Gemäß Art. 4 SUP-RL wird bei Plänen innerhalb einer Programmhierarchie (von der Landesplanung bis zum Bebauungsplan) die Vermeidung von Mehrfachprüfungen angestrebt. Die Umweltprüfung, sowie der Umweltbericht, sollen jeweils den aktuellen Planungsstand, Inhalt und Detaillierungsgrad berücksichtigen, ermitteln und bewerten. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde im Rahmen der bisherigen kommunalen Planungen noch keine Umweltprüfung über den gesamten Geltungsbereich durchgeführt. Umweltbelange sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

→ Entsprechend Kapitel 2 der vorliegenden Begründung ist kein Umweltbericht notwendig.

→ Der neue Bebauungsplan `Breslauer Straße/Königsberger Straße – Erweiterung um Flst. 2708´ vermeidet die Ausweisung von Bauplätzen im Außenbereich und optimiert die Auslastung der vorhandenen Erschließungsinfrastruktur und bewirkt damit langfristig eine Verbesserung für den Umweltschutz.

14 Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB. Demzufolge ist die Durchführung einer Umweltprüfung mit vorherigem Scoping nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

Diese Befreiung ist nur möglich, wenn keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig wird und Naturschutzbelange nicht beeinträchtigt werden. Beides ist hier nicht der Fall.

Bei der Überprüfung, ob die Planung ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem UVPG darstellt, ist nach einheitlichen Maßstäben die Auswirkung auf die Umwelt frühzeitig und umfassend zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Eine UVP-Pflicht für einen Bebauungsplan liegt vor, wenn die zulässige Grundfläche nach §19 Abs. 2 BauNVO über 100.000 m² liegt. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ist dann durchzuführen, wenn die zulässige Grundfläche nach §19 Abs. 2 BauNVO zwischen 20.000 m² und 100.000 m² liegt. Der Bebauungsplan `Breslauer Straße/Königsberger Straße – Erweiterung um Flst. 2708´ weist unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl eine überbaubare Grundstücksfläche von 352,6 m² auf. Demzufolge ist der vorliegende Bebauungsplan kein UVP-pflichtiges Vorhaben und unterliegt auch keiner Vorprüfung.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten oder anderen Schutzgebieten bestehen nicht. Der Lageplan des Bebauungsplanes verdeutlicht, dass keine Schutzgebiete durch die vorliegende Planung berührt werden.

15 Abwägung

Durch die Bebauungsplanerweiterung sind keine Beeinträchtigungen der verschiedenen Belange für die Bestandssituation ersichtlich.

Aufgrund des Schutzes von Außenbereichsflächen durch die Innenentwicklungsmaßnahme und lediglich geringfügigen Veränderungen bezüglich der Bebaubarkeit gegenüber der Bestandssituation kommt die Stadt Bad Mergentheim zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan `Breslauer Straße/Königsberger Straße – Erweiterung um Flst. 2708´ den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung vollständig Rechnung trägt.

Stadt Bad Mergentheim, den 14.03.2018

gez.

Udo Glatthaar, Oberbürgermeister